

Gemeinde Egelsbach

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49

„Kurt-Schumacher-Ring 12“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 08.08.2023

Projektnummer: 21-2458

Projektleitung: Düber / Carchi

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Beschreibung der Planung	3
2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung	4
3. Übergeordnete Planungen	5
4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes	6
4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme	6
4.2 Wasser	10
4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	11
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	12
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	15
4.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	16
4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	17
4.8 Biologische Vielfalt	17
4.9 Orts- und Landschaftsbild	17
4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	18
4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	19
5. Eingriffsregelung	20
Quellenverzeichnis	20

1. Beschreibung der Planung

In der Gemeinde Egelsbach erfolgte die siedlungsstrukturelle Entwicklung mit der Ausweisung größerer Gewerbegebietsflächen sowie der Erschließung und Bebauung im Bereich des Wohngebietes „Bayerseich“ ab den 1970er Jahren zunehmend südlich der Kreisstraße K 168 entlang der Darmstädter Landstraße (Bundesstraße B 3), die nach Osten hin den heutigen Abschluss der Bebauung im Bereich der Ortslage bildet. In diesem Bereich haben sich neben Wohnbebauung zum Teil in Form von Geschosswohnungsbauten und klassischen gewerblichen Nutzungen insbesondere auch zahlreiche, zumeist großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Da die Gemeinde Egelsbach im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum ausgewiesen ist, steht dies jedoch zunehmend im Widerspruch zu den einschlägigen Zielen der Raumordnung, wobei die Möglichkeiten der gemeindlichen Einflussnahme auf die konkrete Nutzung der Grundstücke angesichts der privaten Eigentumsverhältnisse regelmäßig begrenzt sind. Gleichwohl besteht das stadtentwicklungspolitische Ziel einer sukzessiven Umstrukturierung des Standortbereiches mit einer entsprechenden Reduzierung der Einzelhandelsflächen unter anderem auch zugunsten der bedarfsorientierten Schaffung von Wohnraum. Hierfür spricht auch die zentrale und verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Egelsbach im Rhein-Main-Gebiet sowie die anhaltend positive Einwohnerentwicklung, die nicht zuletzt auch mit einer hohen Wohnungsnachfrage einhergeht, der jedoch kein adäquates Angebot moderner Wohnungstypologien gegenübergestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund besteht nunmehr die Möglichkeit, im Bereich der Liegenschaften Kurt-Schumacher-Ring 12, die aktuell verschiedene Einzelhandelsnutzungen als Folgenutzung des auf dem Grundstück vormals ansässigen Baumarktes umfassen, eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Zuge eines Neubauvorhabens zu ermöglichen.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelbeine“ von 1991, der hier großräumig Gewerbegebiet festsetzt. Hier hat die TROPOS DREI GMBH als Vorhabenträger nunmehr einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes bestehend aus Wohnnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem nicht störendem Gewerbe und Büronutzungen sowie Flächen für soziale Einrichtungen in Form einer Kindertagesstätte geschaffen werden sollen. Die auf dem Grundstück bestehenden baulichen Anlagen und vorwiegend einzelhandelsbezogenen Nutzungen sollen vollständig zurückgebaut werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO). Die Ausgestaltung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Egelsbach abzuschließenden Durchführungsvertrag. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend den geplanten Nutzungen ein **Urbanes Gebiet** nach § 6a BaunVO fest. Der Bebauungsplan begrenzt für das Urbane Gebiet die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,5**. Gemäß § 19 Abs. 4 BaunVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche jedoch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BaunVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Feuerwehrumfahrungen und Aufstellflächen, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter oder Lichtschächte und Belüftungsanlagen, sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden darf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,5** fest.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Urbane Gebiet entsprechend der geplanten Bebauung die maximale Zahl der Vollgeschosse durch jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung auf ein Maß von **Z = IV** bzw. **Z = V**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung Gebäude mit vier bzw. fünf Vollgeschossen zum Teil mit Staffelgeschossen sowie auch des geplanten Untergeschosses, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Für das Urbane Gebiet wird keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt.

Ferner beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen des Baugrundstückes mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Hierbei gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist zudem mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht sowie zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sowie ein auch qualitativ hinreichender Grünanteil auf dem Baugrundstück bauplanungsrechtlich gesichert werden.

2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst in der Gemarkung Egelsbach, Flur 8, die Flurstücke 129/7, 129/8, 129/10 und 129/11. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,8 ha (17.781 m²), die derzeit überwiegend vollversiegelt ist und in den bestehenden Gebäuden verschiedene Einzelhandelsnutzungen sowie größere Stellplatzflächen umfasst (**Abb. 1**). Die Höhenlage des Plangebietes ist weitgehend eben und bewegt sich im Bereich von rd. 129-130 m über Normalhöhennull (NHN).

Das Plangebiet grenzt nördlich an gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO), östlich an den Verlauf der Darmstädter Landstraße (Bundesstraße B 3), südlich an gewerbliche Nutzungen (Möbelhaus) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) und westlich an den Verlauf der Straße Kurt-Schumacher-Ring mit Bushaltepunkt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (1988) in der Untereinheit 232.13 „Hegbach-Apfelbach-Grund“ (Haupteinheit 232 „Untermainebene“).



Abb. 1: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 26.01.2022, eigene Bearbeitung)

3. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar, was der regionalplanerischen Festlegung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ entspricht. In Anbetracht des Planziels und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Zudem kann in Anwendung des beschleunigten Verfahrens ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Regionale Flächennutzungsplan kann daher grundsätzlich im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991, der hier großräumig Gewerbegebiet festsetzt. Das Gewerbegebiet ist dabei in vier kleinere Teilbaugebiete untergliedert. Die Liegenschaften Kurt-Schumacher-Ring 12 liegen innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 3, innerhalb dessen, neben den in Gewerbegebieten grundsätzlich allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Das Gewerbegebiet Nr. 4 südlich des vorliegenden Plangebietes ist zudem mit der Einschränkung versehen, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes bestehend aus Wohnnutzungen in Verbindung mit kleinteiligem nicht störendem Gewerbe und Büronutzungen sowie Flächen für soziale Einrichtungen in Form einer Kindertagesstätte im Bereich des Plangebietes geschaffen werden. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Kurt-Schumacher-Ring 12“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

4.1 Boden und Flächeninanspruchnahme

Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe sind die Böden innerhalb des Plangebietes den Böden aus äolischen Sedimenten (Bodeneinheit: Pseudogley-Braunerden) zuzuordnen, allerdings wird im Bodenviewer Hessen darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Bodenform im besiedelten Bereich handelt. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet (**Abb. 2**). Auch existieren keine Angaben zu Bodenart, Acker- und Grünlandzahl sowie zum Ertragspotenzial.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Laut Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorwiegend eine geringe Erosionsanfälligkeit von $<0,1$ auf. Im weiteren Umfeld in Richtung Norden weisen die Böden teilweise eine mittlere Erosionsanfälligkeit von $0,3$ bis $<0,4$ auf (**Abb. 3**).

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig versiegelt. Natürliche Bodenfunktionen sind aller Voraussicht nach nicht mehr vorhanden.

Altlasten und Bodenbelastungen

Seitens der HPC AG wurden im Juni 2021 im Bereich des Baugrundstückes Altlastenuntersuchungen durchgeführt. So ist das Gelände zwar als Altstandort unter der HLNUG-ID 438.003.000-001.028 registriert, allerdings sind die ansässigen Betriebe in eine Branche mit mäßigem Gefährdungspotential (Branche Klasse 3) einzustufen. Schadensfälle auf dem Grundstück sind nicht bekannt. Konkrete Altlastenverdachtsbereiche liegen nicht vor, sodass das Gelände stichprobenhaft in den Außenbereichen auf Lösemiteleinträge (leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe [LHKW] und aromatische Kohlenwasserstoffe [BTEX]) und die Auffüllungen auf die Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle/Arsen sowie stichprobenhaft auf Cyanide und Phenol-Index untersucht wurde.

Im Hinblick auf eine Entsorgung von Bodenaushub bei Baumaßnahmen wurde zur abfalltechnischen Einstufung eine Deklarationsanalyse gemäß LAGA-Richtlinie und Deponieverordnung vorgenommen.

Am 22.06.2021 wurden durch die HPC AG fünf Kleinrammbohrungen (KRB 1 bis KRB 5) erstellt. Dabei wurden nur geringmächtige Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 0,4 m festgestellt. Anthropogene Komponenten wurden nicht ermittelt. In der Bodenluft wurden keine LHKW bzw. nur geringe BTEX-Gehalte von maximal 0,4 mg/m³ festgestellt. Die Untersuchungen auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) ergaben keine bzw. unauffällige Gehalte. Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) waren labortechnisch nicht nachweisbar. In den Bohrungen KRB 2 und KRB 3, aus denen technisch keine Bodenluft entnommen werden konnte, waren in Bodenproben weder LHKW noch BTEX nachweisbar. Die Untersuchungen auf Schwermetalle/Arsen ergaben unauffällige Konzentrationen.

Für die Bewertung der Untersuchungsergebnisse der Bodenproben im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und für Aussagen bezüglich einer möglichen Grundwassergefährdung das Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 3, 2. Auflage 2002, herangezogen. Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen werden die Prüfwerte der BBodSchV unterschritten und die Beurteilungswerte der HLUK für die untersuchten Schadstoffe BTEX, LHKW, MKW, PAK, Schwermetalle/Arsen nicht überschritten. Anhand der Ergebnisse ergab sich kein weiterer Handlungs- bzw. Untersuchungsbedarf. Die Untersuchung einer Bodenmischprobe der künstlich aufgefüllten Bodenschichten ergab eine Einstufung in die LAGA-Einbauklasse Z0 bzw. die Deponieklasse DK0.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch grundsätzlich auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Nachsorgender Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 17.05.2023 darauf hingewiesen, dass ein Eintrag bekannter Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet besteht. Es handelt sich um eine Firma zur Kunststoffverarbeitung bzw. Herstellung von technischen Kunststoffteilen. Das Gewerbe ist mit der Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4, des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen aufgrund der durchgeführten umwelt-/abfalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros HPC AG im Juni 2021 keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den durchgeführten Untersuchungen mit fünf Kleinrammbohrungen um stichpunktartige Erkundungen der Fläche handelt.

Baugrund

Gemäß der Behelfsausgabe der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000, Blatt 6018 Langen, 2. Auflage von 1910, steht im Bereich des Baugrundstückes Flugsand über undurchlässigem Untergrund (Tonen) an. Im Rahmen der seitens der HPC AG im Juni 2021 durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden auf dem Gelände nur geringmächtige Auffüllungen (überwiegend sandig-kiesiges Material) in einer Spanne zwischen 0,10 m und 0,40 m ermittelt. Die größte Mächtigkeit wurde auf dem südöstlichen Gelände (KRB 5) festgestellt. Im Liegenden der Auffüllungen wurde überwiegend bindiger Boden in Form eines schluffigen Tons bzw. eines tonigen Schluffs erbohrt. Nur stellenweise lag ein Feinsand mit zum Teil mittelsandigen, schluffigen, tonigen Anteilen vor. Bei den Kleinrammbohrungen wurde kein Grundwasser oder Stau-/Schichtwasser erbohrt.

Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 15.05.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.



Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung; Plangebiet: gelb umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 26.01.2022, eigene Bearbeitung)



Abb. 3: Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor; Plangebiet: rot umrandet. (Quelle: BodenViewer Hessen, abgerufen am 26.01.2022, eigene Bearbeitung)

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet oberirdische Pkw-Stellplätze die vollständig außerhalb von Gebäuden angeordnet sind, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).

4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist und demnach bei Umsetzung des Vorhabens keine neuen Bodenversiegelungen auf den vorhandenen Flächen, die als anthropogen überprägt zu bezeichnen sind, durchgeführt werden, besteht für das Plangebiet kein Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden.

4.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen I bis VII der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtteil Walldorf. Die in der zugehörigen Verordnung vom 03.08.1983 (StAnz. 36/1983, S. 1784), geändert mit Verordnung vom 18.10.1983 (StAnz. 45/1983, S. 2156), aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Gerauer Land der Stadt Groß-Gerau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 22.10.1970 (StAnz. 49/1970, S. 2317) aufgeführten Gebote und Verbote sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704), zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG).

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan trifft im Rahmen der Gebote der Minimierung und der Vermeidung die folgenden Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Oberirdische Pkw-Stellplätze, die vollständig außerhalb von Gebäuden angeordnet sind, sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplatzflächen, die barrierefrei zugänglich sein müssen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude dienen, bleiben hiervon unberührt.
- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist und demnach bei Umsetzung des Vorhabens keine neuen Bodenversiegelungen auf den vorhandenen Flächen durchgeführt werden, besteht für das Plangebiet kein Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Wasser.

4.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und bebaut. Größere unversiegelte Freiflächen oder Grünstrukturen, die Schatten spenden oder zur Frischluftversorgung beitragen, existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

Eingriffsbewertung

Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungs- sowie Bebauungsgrades, werden sich die kleinklimatischen Auswirkungen bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Mit einer zusätzlichen Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur ist bei Umsetzung der Planung nicht zu rechnen, da das Plangebiet fast vollständig versiegelt und bebaut ist. Die Anpflanzung mit großkronigen Laubbäumen kann sich positiv auf das Kleinklima durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang auswirken.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im August 2022 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und umfasst größere Stellplatzflächen sowie Gebäude mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen (**Abb. 4**). Neben diesen Strukturen befinden sich auch kleinere gärtnerisch gepflegte Grünflächen innerhalb sowie direkt angrenzend an das Plangebiet (**vgl. Abb. 5 und 6**), welche im Folgenden näher beschrieben werden sollen.

Die gärtnerisch gepflegten Grünflächen können in zwei Typen unterschieden werden. Zum einen finden sich artenarme Grüninseln mit Gehölzen zwischen den Parkplätzen im östlichen Teil des Plangebietes (**Abb. 5**), zum anderen existieren artenreichere Hecken westlich außerhalb und südlich innerhalb des Plangebiets (**Abb. 6**).

Das Artenspektrum der Krautschicht für beide Typen umfasste bei der Aufnahme im August 2022 nur wenige Arten. Das Vorkommen der folgenden Arten konnte festgestellt werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Bertoreia incana</i>	Graukresse
<i>Crepis spec.</i>	Pippau
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Cichorium intybus</i>	Gemeine Wegwarte
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Foeniculum vulgare</i>	Fenchel
<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänsedistel
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee

In vorhandenen Rissen im Asphalt waren weiterhin die folgenden Arten vertreten:

Chenopodium album

Weißer Gänsefuß

Erigeron canadensis

Kanadisches Berufkraut

Poa annua

Einjähriges Rispengras

Polygonum aviculare

Vogel-Knöterich

Taraxacum sect. Ruderalia

Löwenzahn

Alle gärtnerisch gepflegten Grünflächen haben gemein, dass sie einen stark ruderalisierten, trockenen Charakter aufweisen (**Abb. 7**).



Abb. 4: Versiegelte Flächen im Südwesten des Plangebiets.



Abb. 5: Bei den gärtnerisch gepflegten Grünflächen handelt es sich um artenarme, trockene Grüninseln.



Abb. 6: Südlich grenzt an das Plangebiet eine artenreichere Hecke an.



Abb. 7: Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine größere zusammenhängende gärtnerisch gepflegte Grünlandfläche. Diese weist einen artenarmen und trockenen Charakter auf.



Abb. 8: Nicht-heimische Sträucher im Plangebiet: Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*).



Abb. 9: Gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit Gehölzbestand.



Abb. 10: Gärtnerisch gepflegte Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes.



Abb. 11: Tatarischer Steppenhorn im Nordosten des Plangebietes.

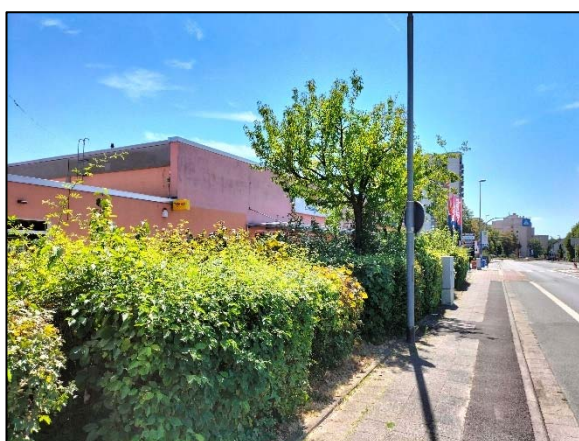


Abb. 12: Artenreiche Hecke im westlichen Teil des Plangebietes (Blick von Westen).



Abb. 13: Artenreiche Hecke im westlichen Teil des Plangebietes (Blick von Osten).

Auf den gärtnerisch gepflegten Grüninseln befinden sich neben Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld- und Spitzahorn (*Acer platanoides* und *A. pseudoplatanus*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) auch nichtheimische Arten wie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) (**Abb. 8**) und Bergkiefer (*Pinus mugo*) (**Abb. 9**).

Die größte gärtnerisch gepflegte Grünfläche im Plangebiet befindet sich am westlichen Rand angrenzend zur Darmstädter Straße (B 3). Sie führt viele der oben aufgezählten Krautschichtarten, zusammen mit Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (**Abb.**

10) sowie einer weiteren nicht einheimischen Baumart, dem Tatarischen Steppen-Ahorn (*Acer tataricum*) (**Abb.11**).

Von den bisher beschriebenen Grüninseln zu unterscheiden sind die artenreicheren Hecken im westlichen Teil des Plangebietes. Diese setzt sich aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*) und Bergkiefer (*Pinus mugo*) zusammen (**Abb.12, 13**).

Südlich grenzt an das Plangebiet eine weitere eher artenreiche Hecke an. Diese liegt jedoch außerhalb des Plangebietes (**Abb. 6**).

Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der vorgefundenen Biotopstrukturen als sehr gering (versiegelte Bereiche, Gebäude) bis niedrig (gärtnerisch gepflegte Grünflächen) eingestuft werden.

Eingriffsbewertung

Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt und bebaut ist, besteht bei Umsetzung der Planung kein Konfliktpotenzial gegenüber den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Hinweise zur Eingriffsminimierung

- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
- Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Leuchten, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht möglichst nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal

und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

4.6 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebietes befindet sich weder in noch angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 6018-305 „*Kranichsteiner Wald mit Hegbachau, Mörsbacher Grund und Silzwiesen*“ in rd. 720 m südlicher Entfernung sowie das FFH-Gebiet Nr. 6017-306 „*Faulbruch von Erzhausen*“ in rd. 1,5 km südwestlicher Entfernung. (**Abb. 14**).

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an sonstige Schutzgebiete.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das Naturschutzgebiet „*Faulbruch bei Erzhausen*“ in rd. 800 m südlicher Entfernung und das Naturschutzgebiet „*Hegbachau bei Messel*“ in über 1 km südöstlicher Entfernung (**Abb. 14**).

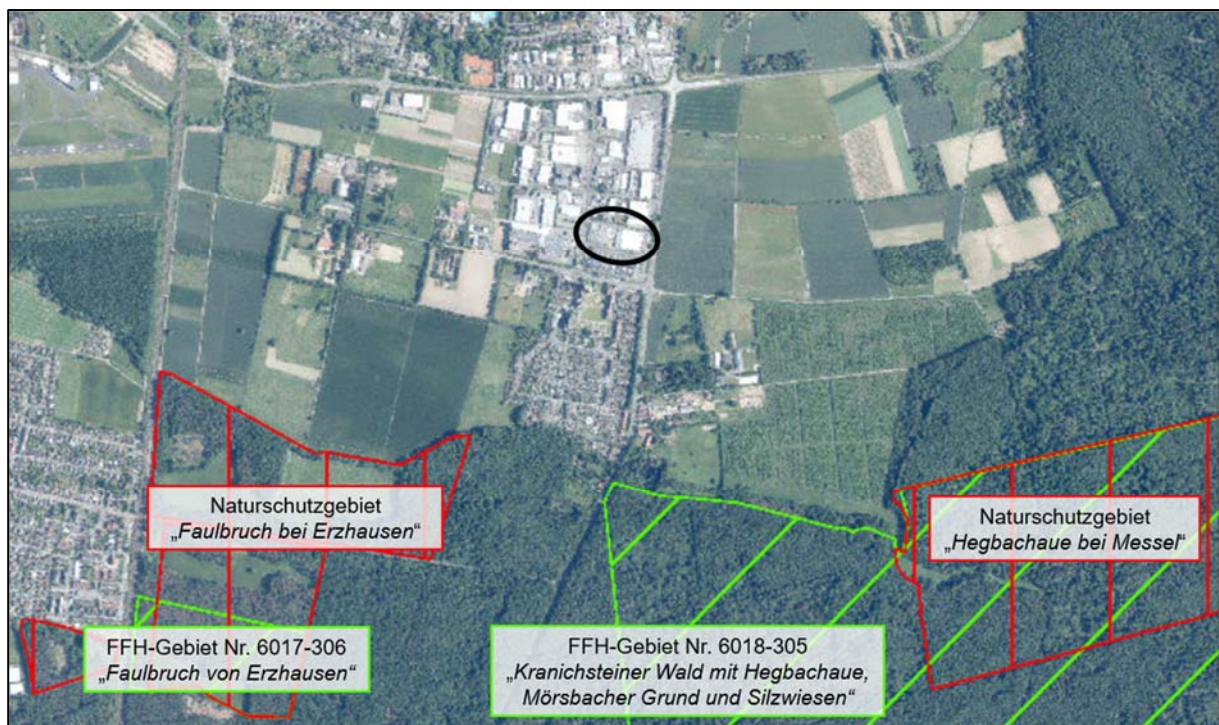


Abb. 14: Lage des Plangebietes (schwarz umrandet) zu den nächstgelegenen FFH-Gebieten und Naturschutzgebieten.

Eingriffsbewertung

Aufgrund der gegebenen räumlichen Entfernung sowie aufgrund fehlender räumlicher Zusammenhänge können nachteilige Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

4.7 Gesetzliche geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlicher Bindung (Kompensations-, Ausgleichs- und / oder Ökokontomaßnahmen) werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

4.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel), als auch an lokale Gegebenheiten anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

Eingriffsbewertung

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln ist bei Durchführung der Planung nicht mit einer nachteiligen Wirkung auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet und dessen Umfeld weisen derzeit bereits einen hohen Versiegelungs- sowie Bebauungsgrad auf. Großflächige unversiegelte Freiflächen sind östlich des Plangebietes in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden.

Eingriffsbewertung

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes ist das Plangebiet sowie dessen Umfeld bereits stark vorbelastet. Aus diesem Grund besteht bei Umsetzung der Planung kein Konfliktpotenzial hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes. Der Bebauungsplan beinhaltet bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtoökologischer Sicht sowie zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sowie ein auch qualitativ hinreichender Grünanteil auf dem Baugrundstück bauplanungsrechtlich gesichert werden.

4.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinträge ausgehend von der Bundesstraße B 3 sowie der Lage des Plangebietes umgeben von festgesetzten Gewerbegebietsflächen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen bedürfen im Bauleitplanverfahren die Belange des Schallimmissionsschutzes einer besonderen Berücksichtigung. Hierzu erfolgten auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung **schalltechnische Untersuchungen**, deren Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Gewerbelärm im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Hierbei war insbesondere zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Änderung der baulichen Nutzung und der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehender gewerblicher Nutzungen im direkten Umfeld des Plangebietes kommt und hinreichende Maßnahmen zum Schutz gegenüber der in das Plangebiet einwirkenden Schalleinträge aus Straßenverkehrslärm getroffen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten Nr. 226M6 G1) der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH vom 14.07.2022 wurde die Lärmbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe mittels pauschaler Ansätze sowie durch den Verkehrslärm der maßgeblichen Straßenverkehrsstrecken mittels Verkehrsdaten ermittelt und beurteilt.

Aus den Untersuchungsergebnissen wurden hinsichtlich des Verkehrslärms die Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäudehülle nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 abgeleitet. Hierbei ist beachtlich, dass die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Bebauung aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen nicht wirksam durch aktive bauliche Maßnahmen zum Schallschutz abgeschirmt werden kann. Mit Lärmschutzwänden, deren Höhe im Wesentlichen der Höhe der geplanten Bebauung entsprechen müsste und die vorbehaltlich der einzuhaltenden Abstandsflächen und Grenzabstände entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden müssten, würde faktisch eine vollständige Einhausung des Baugrundstückes erfolgen. Jedoch wird mit dem geplanten östlichen Wohngebäude an der Bundesstraße B 3 über die Grundrissgestaltung mit einer Laubengangerschließung mit „durchgesteckten“ Grundrissen in Verbindung mit einer Anordnung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Fassadenseite, ein baulich-organisatorischer Beitrag zum Schallschutz geleistet. Demnach erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung eine planerische Konfliktbewältigung überwiegend über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Straßenverkehrslärm.

Zum Schutz vor Gewerbelärm wurden gutachterlich ebenfalls geeignete Schallschutzmaßnahmen beschrieben. Auch hierbei ist beachtlich, dass auf dem Baugrundstück faktisch keine Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver und hinreichend wirksamer Schallschutzmaßnahmen bestehen und bei Gewerbelärm darüber hinaus ein rein „passiver“ Schallschutz aufgrund der Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zum Messpunkt nicht in Betracht kommt.

Ferner ist im Zuge der vorliegenden Planung von besonderer Bedeutung, dass es im Zuge der Änderung der baulichen Nutzung und der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehender gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Plangebietes kommt, zumal entgegen der bisherigen Gebietsausweisung als Gewerbegebiet nunmehr die Festsetzung eines Urbanen Gebietes mit einem entsprechend erhöhten Schutzanspruch vorgesehen ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Gewerbelärm im Plangebiet ab einem Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) im Nachtzeitraum bei Wohn-, Schlaf und Aufenthaltsräumen Fenster entweder als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen oder vorgehängte und nicht öffnende Fassadenkonstruktionen oder sog. Prallscheiben vor den entsprechenden Fenstern anzubringen sind.

Durch diese Vorgabe mit dem damit verbundenen Verzicht auf öffnende Fenster in schutzbedürftigen Räumen wird erreicht, dass im Plangebiet keine maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen, an denen dann nur entsprechend reduzierte Schalleinträge aus Gewerbelärm zulässig wären, die insofern für die umliegenden gewerblichen Nutzungen plangegeben zu Einschränkungen führen können. In diesem Zusammenhang kann jedoch schließlich darauf hingewiesen werden, dass das ebenfalls im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. H 07/02 „Hötzelsbeine“ von 1991 gelegene Gewerbegebiet Nr. 4 südlich des vorliegenden Plangebietes mit der Einschränkung versehen ist, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Auch im Rahmen des westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 „Im Geisbaum – Westliche Woogstr.“ von 1980, werden für die im dortigen Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen unter anderem verschiedene Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen Immissionen festgesetzt.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsqualität zu erwarten. Hinsichtlich geeigneter Nacherholungsgebiete für die künftigen Bewohner*innen des Urbanen Gebietes bestehen östlich des Plangebietes ausgedehnte Freiflächen.

4.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Bauaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 11.04.2023 darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eine ehemalige Römerstraße verläuft. Mit römischen Siedlungsspuren in ihrer Umgebung ist zu rechnen. Diese sind als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Bodeneingriffe durch Bebauung und Nutzung stattgefunden haben, ist nicht mit einer vollständigen Erhaltung des Bodendenkmals zu rechnen. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäle i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird in der Stellungnahme vom 23.05.2023 darauf hingewiesen, dass das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder die Untere Denkmalschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen ist, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung stattfinden soll.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäle bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

5. Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen. Da der vorliegende Bebauungsplan zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basierende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz: <https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html> (Zugriffsdatum: 08.10.2020).

Bundesamt für Naturschutz: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/uebereinkommen-ueber-die-biologische-vielfalt-cbd.html> (Zugriffsdatum: 08.10.2020).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de> (Zugriffsdatum: 01.26.2020).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegHessen: www.natureg.hessen.de. (Zugriffsdatum: 01.26.2020).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): WRRLViewerHessen: <http://wrrl.hessen.de> (Zugriffsdatum: 01.26.2020).

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 02/2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 03/2017) Bodenschutz in Hessen - Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen.

Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 14.07.2022): Schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 226M6 G1)

Planstand: 08.08.2023

Projektnummer: 21-2458

Projektleitung: Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Juan Carchi, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de